

第 1 8 1 回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第 1 ～ 9 号〕

開催日 令和 5 年 1 1 月 2 0 日

八王子市都市計画審議会事務局

会 議 名	第 1 8 1 回八王子市都市計画審議会		
開 催 日 時	令和 5 年 1 1 月 2 0 日 (月曜日) 午後 2 時～午後 3 時 2 9 分		
開 催 場 所	八王子市役所 議会棟 4 階 全員協議会室		
出 席 委 員	会 長 村尾 公一 君		会 長 職 務 代 理 市古 太郎 君
	1 番 戸谷 彰宏 君	2 番 岸田 功典 君	3 番 中川原勝弘 君
	4 番 久保井博美 君	6 番 中島 正寿 君	7 番 安藤 謙治 君
	8 番 舩木 翔平 君	9 番 望月 翔平 君	1 0 番 藤賀 雅人 君
			1 1 番 森 喜彦 君
			1 2 番 廣瀬 幸男 君
			1 3 番 菱山 史郎 君
			1 4 番 若月 雅 君
			1 5 番 吉本 孝良 君
			1 6 番 長堀 嘉一 君
			1 8 番 鴨志田恵美 君
欠 席 委 員			
市出席職員	副市長	駒沢 広行	土地利用計画課長
	総合経営部長	古川由美子	都市計画課長
	福祉部長	松岡 秀幸	交通企画課長
	産業振興部長	山岸 研	産業振興部農林振興担当部長 併農業者委員会事務局長
	環境部長	平本 博美	農林課長
	都市計画部長	守屋 清志	資源循環部長
	まちなみ整備部長	竹内 勝弘	清掃施設整備課長
事 務 局	都市総務課長	今井 明	都市総務課主任
	都市総務課課長補佐	土屋 輝純	都市総務課主任
議 題	諮問第 1 号	八王子都市計画用途地域の変更について	
	諮問第 2 号	八王子都市計画高度地区の変更について	
	諮問第 3 号	八王子都市計画防火地域及び準防火地域の変更について	
	諮問第 4 号	八王子都市計画地区計画下柚木地区地区計画の変更について	
	諮問第 5 号	八王子都市計画地区計画南大沢センター地区計画の変更について	
	諮問第 6 号	八王子都市計画地区計画宮下町大学用地地区地区計画の変更について	
	諮問第 7 号	八王子都市計画生産緑地地区の変更について	
	諮問第 8 号	特定生産緑地の指定について	
	諮問第 9 号	八王子都市計画ごみ焼却場の変更について (第 1 号北野清掃工場)	
報 告 事 項	八王子市都市計画マスタープランの改定について (中間報告)		
傍 聴 人	0 人		

<p>配付資料</p>	<p>〔事前配付資料〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 諮問第 1 号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第 2 号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第 3 号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第 4 号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第 5 号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第 6 号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第 7 号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第 8 号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第 9 号関連 諮問文及び資料 ・ 報告事項資料 <p>〔机上配付資料〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 8 1 回八王子市都市計画審議会 次第 ・ 審議会委員名簿 ・ 審議会幹事名簿
-------------	---

[午後2時開会]

◎会長【村尾公一君】 大変お待たせいたしました。定刻になりましたので、ただいまから会議を開かせていただきます。

本日は御多用の中、お運びをいただき誠にありがとうございます。

委員定数18名、全員の方が出席されておりますので、これから第181回八王子市都市計画審議会を開かせていただきます。

それでは、本日の審議に当たり、配付資料について事務局から説明をお願いします。

[事務局配付資料説明]

◎会長【村尾公一君】 次に、新しい委員、幹事の方がいらっしゃいますので、事務局から紹介をお願いします。

◎【事務局】 まず、新しく就任されました委員の皆様を御紹介いたします。お手元の審議会委員名簿に従い、お名前をお読み上げますので、恐れ入りますが、その場でお立ち願いたいと存じます。

初めに、5月26日に新たに任命いたしました市議会議員の委員6名を御紹介いたします。

まず、議席番号第2番、岸田功典議員でございます。

◎第2番【岸田功典君】 皆様、どうぞよろしくお願ひいたします。

◎【事務局】 続きまして、議席番号第4番、久保井博美委員でございます。

◎第4番【久保井博美君】 久保井でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

◎【事務局】 続きまして、議席番号第6番、中島正寿委員でございます。

◎第6番【中島正寿君】 中島でございます。よろしくお願ひいたします。

◎【事務局】 続きまして、議席番号第8番、船木翔平委員でございます。

◎第8番【船木翔平君】 船木です。よろしくお願ひいたします。

◎【事務局】 続きまして、議席番号第11番、森喜彦委員でございます。

◎第11番【森喜彦君】 森でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

◎【事務局】 続きまして、議席番号第15番、吉本孝良委員でございます。

◎第15番【吉本孝良君】 吉本孝良でございます。よろしくお願ひいたします。

◎【事務局】 続きまして、新たに任命いたしました関係行政機関の委員2名を紹介いたします。

まず、警察署の人事異動に伴いまして、3月17日付で委員に就任されました、議席番号第12番、八王子警察署長、廣瀬幸男委員でございます。

◎第12番【廣瀬幸男君】 廣瀬でございます。よろしくお願ひいたします。

◎【事務局】 続きまして、消防署の人事異動に伴いまして、4月28日付で委員に就任されました、議席番号第1番、八王子消防署長、戸谷彰宏委員でございます。

◎第1番【戸谷彰宏君】 戸谷でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

◎【事務局】 以上、8名の新任の委員の皆様でございます。

続きまして、本年4月1日付の人事異動により市側の幹事に変更がありましたので、新任の幹事を紹介いたします。

産業振興部長の山岸研でございます。

◎産業振興部長【山岸研君】 山岸でございます。よろしくお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 それでは、今回は今年度初めての審議会となりますので、ここで駒沢副市長から御挨拶をお願いいたします。

◎副市長【駒沢広行君】 皆さん、こんにちは。それでは、第181回八王子市都市計画審議会の開催に当たりまして、一言御挨拶をさせていただきたいと思っております。

皆様には、御多用の中お集まりいただき、誠にありがとうございます。また、日頃より本市の都市計画行政に御理解と御協力をいただいておりますこと、この場を借りて厚く御礼を申し上げます。

本市では、本年3月に、新たに基本構想・基本計画である八王子未来デザイン2040を策定したところでございます。これはみんなで目指す2040年の姿を掲げ、その実現に向けて取り組んでいくための構想・計画でもあります。こうした本市が目指す将来のまちづくりの礎になるものが都市計画であり、広域的かつ総合的な観点から、土地の利用、都市施設、さらには市街地の整備などを総合的、一体的に定めるものであります。

本日の報告事項にもございますが、本市の都市づくりの方針などを定める都市計画マスタープランにつきましても、この八王子未来デザイン2040を踏まえた中で改訂を進めているところでございます。

本審議会におかれましては、将来の都市づくりに関する各議題について、慎重かつ十分な審議をお願いしたいと思っております。委員の皆様方には、それぞれの見知から様々な御意見や御助言を賜りますよう改めてお願い申し上げます。どうぞよろしくお願いいたします。

.....
◎会長【村尾公一君】 それでは、次第に従いまして、進行いたします。

議事録の署名委員を指名いたします。署名委員は議席番号順に指名してまいります。本日の署名委員は、第6番中島正寿委員と第7番安藤謙治委員をお願いいたします。

なお、作成した議事録はホームページ、図書館等で公開しますので、御承知おきください。

.....
◎会長【村尾公一君】 それでは、これより議事に入ります。

本日、審議会に諮問されております案件は、諮問第1号から第9号までの9件でございます。案件について朗読、説明を行った後、委員の皆様にご議論いただき、表決を行う順序で

審議を進めたいと思います。

それでは、諮問第1号から第4号までの4件を下柚木地区関連として一括して議題といたします。事務局から案件を朗読させます。

〔事務局案件朗読〕

◎会長【村尾公一君】 続きまして、市側から説明願います。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋清志君】 諮問第1号から諮問第4号につきましては、関連する案件でありますので、一括して御説明いたします。本件はいずれも八王子市決定の案件でございます。

本案件の資料ですが、事前に送付させていただいたものは5点ございます。諮問第1号資料八王子都市計画用途地域の変更について、諮問第2号資料八王子都市計画高度地区の変更について、諮問第3号資料八王子都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、諮問第4号資料八王子都市計画地区計画下柚木地区地区計画の変更について及び、これらの諮問資料を抜粋し取りまとめました参考資料下柚木地区の都市計画変更についてでございます。不足等ございませんでしょうか。

それでは、諮問内容の説明は参考資料をもとにさせていただきます。

1ページを御覧ください。初めに、1. 対象区域の位置について御説明いたします。変更の対象区域は、京王線北野駅の南東約2キロメートルに位置し、野猿街道に面し、周辺を由木めぐみ野団地に囲まれた、面積約2.5ヘクタールの区域です。今回、隣接する既決の下柚木地区地区計画と一体で見直しを行うものです。

次に、2. 上位計画について御説明いたします。八王子市都市計画マスタープランでは、野猿街道沿道を都市型複合住宅地として位置づけ、商業・業務施設と住宅が共存する利便性が高く、安全で快適な住環境づくりを進めるなどとし、また、沿道の後背地については、低層住宅地として位置づけ戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとともに、日常生活の利便性向上を目指すとしています。

2ページを御覧ください。3. 現在の都市計画について御説明いたします。まず、用途地域等についてですが、水色に塗られた（ア）及び（オ）の区域は、用途地域を第一種低層住居専用地域、建蔽率30%、容積率60%、高さの限度10メートル、第1種高度地区に、薄い黄緑色に塗られた（イ）及び（ウ）の区域は、第二種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、第2種高度地区、準防火地域に、濃い緑色に塗られた（エ）の区域は、第一種低層住居専用地域、建蔽率40%、容積率80%、高さの制限10メートル、第1種高度地区にそれぞれ指定しています。また、黄色の線で囲まれた（ウ）、（エ）及び（オ）の区域は、下柚木地区地区計画の区域内ですが、赤線で囲まれた（ア）及び（イ）の区域は、地区計画の指定はありません。

3ページを御覧ください。現在の地区計画の概要について御説明いたします。本地区計画は、地区を2つに区分し、土地利用の方針を沿道住宅地区では、幹線道路沿道の立地条件を活かし

た利便性の増進に資する施設の立地誘導を図るとし、低層住宅地区では、周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図るなどとしており、それぞれ建築物等の整備に関する制限を定めております。

4ページを御覧ください。4. 現状と課題と対応の方向性について御説明いたします。赤線で囲まれた対象区域の現状は、営農環境と周辺の居住環境が調和している一方、農業者の高齢化等に伴い、幹線道路沿道における優位性を活かした農地以外の土地活用の意向があります。また、商業・業務施設や戸建住宅が立地する街区は、隣接する下柚木地区と調和した良好な市街地環境が形成されています。

課題として、地権者等の意向が多様化し、適切な土地利用の誘導、規制が求められる中、幹線道路沿道では、立地条件を活かした土地活用が現行都市計画の厳格な制限により困難な状況であること、また、隣接する下柚木地区との都市計画の相違による将来の環境の変化が懸念されるところでございます。

その対応として、農地転用にあっても無秩序な土地利用を抑制し、健全な市街地の形成を図る幹線道路沿道においては、日常生活の利便性向上に資する機能誘導を図る既決の下柚木地区地区計画区域と一体で良好な市街地環境の維持・保全を図るとしてあります。

5ページを御覧ください。5. 都市計画変更案について御説明いたします。薄い黄緑色に塗られた幹線道路沿道の一部を除く区域を第二種中高層住居専用地域、建蔽率を60%、容積率を200%、第二種高度地区、準防火地域とし、濃い緑色で塗られた幹線道路沿道で戸建住宅が立地する街区や沿道の後背地を第一種低層住居専用地域、建蔽率40%、容積率80%、高さの限度10メートル、第一種高度地区としてあります。

6ページを御覧ください。地区計画の変更について御説明いたします。今回の対象区域を下柚木地区地区計画に編入し、地区を3つに区分しています。黄緑色に塗られた従前より第二種中高層住居専用地域に指定している区域を沿道住宅地区Aに、黄色に塗られた今回新たに第二種中高層住居専用地域に変更する区域を沿道住宅地区Bに、その他の区域を低層住宅地区に区分しています。

沿道住宅地区A・Bについては、土地利用の方針を幹線道路沿道である立地条件を活かし、周辺の住環境や樹林地等の自然環境や生産緑地等の農地などとの調和に配慮しながら、日常生活を送る上で必要な買い物、福祉、子育て、コミュニティを支えるサービス機能等を有する市街地形成を図るとしてあります。低層住宅地区の土地利用の方針は、従前より変更しておりません。

7ページを御覧ください。沿道住宅地区A・Bの制限内容について御説明いたします。これらは既決下柚木地区の沿道住宅地区の制限内容を基本としています。

まず、地区Aについてですが、建築物等の用途の制限では、危険物の貯蔵又は処理に供するものを規制し、敷地面積の最低限度を165平方メートル、壁面の位置の制限を原則0.7メ

一メートル以上とし、そのほか、形態・色彩・その他意匠の制限、垣・柵の構造の制限及び土地の利用に関する事項を記載のとおりとしております。

次に地区Bについてですが、建築物等の用途の制限では、3戸以上の長屋や共同住宅、寄宿舍又は下宿を規制に加え、また、壁面の位置の制限では、原則0.7メートル以上に加え、500平方メートル以上の敷地では1メートル以上としています。その他は、地区Aと同様としております。

8ページを御覧ください。低層住宅地区の制限内容について御説明いたします。こちら、既決下柚木地区の低層住宅地区の制限内容を基本としています。建築物等の用途の制限では、3戸以上の長屋や共同住宅、寄宿舍又は下宿の立地を規制し、敷地面積の最低限度を165平方メートル、壁面の位置の制限を原則0.7メートル以上とするほか、以下、沿道住宅地区と同様としております。

9ページを御覧ください。最後に、地区施設についてですが、道路、公園、緑地、緑道等を将来に維持・保全するため、位置及び規模を定めております。

以上が、諮問第1号から第4号についての説明でございます。

なお、これらの案件につきまして、都市計画法第17条の規定に基づき、都市計画変更の案を令和5年9月11日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしく御審議くださいますよう、お願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 以上で説明は終わりました。

それでは、審議を始めます。なお、限られた時間の中でできるだけ多くの委員の方々から御発言をいただきたいと思っておりますので、御協力願います。また、御発言の際のお願いでございますが、録音をしている関係もありますので、発言のある方はまず挙手をしていただき、私がお名前をお呼びいたしましたら、御起立の上、マイクに向かって御発言をお願いいたします。では、委員の御発言を求めます。中川原委員。

◎第3番【中川原勝弘君】 参考資料の4ページを見ますと、対象区域の中に下柚木地区地区計画が入り込んだ形となっており、その結果、6ページでは、沿道住宅地区が分断された形となっています。将来的には、既存の下柚木地区地区計画の変更を伴いますが、幹線道路の沿道である立地状況を活かすという土地利用の方針を考えれば、沿道住宅地区が連続した形のほうがよいとも思いますが、いかがでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 田口都市計画課長。

◎都市計画課長【田口貴之君】 おっしゃるとおり、用途地域が途中で分断しているような形になっております。分断したところは既に戸建て住宅が建ち並んでいる区域になりまして、現時点で第二種中高層住居専用地域に上げても見られず効果が判断しませんでした。また、地権者にとっては固定資産税だけが增加するということでメリットはあまりないので、今回は見送

る形としております。

◎第3番【中川原勝弘君】 了解いたしました。

◎会長【村尾公一君】 ほかに御発言ございますか。長堀委員。

◎第16番【長堀嘉一君】 中川原委員と同じような質問ですけれども2点あります。1点は生産緑地に大きく関わってくると思うのですが、生産緑地の変更については特に諮問がなかったように思うのですけれども、生産緑地との関係はあまり用途地域変更では関連がなかったということでしょうか。

もう1点は、沿道住宅地区がAとBで2種類に区分されておりますけれども、どちらかというところ、用途制限で言うとBのほうが厳しく、共同住宅ですとかそういったものが制限されておりますけれども、BよりもAにしたほうが用途地域としてはもう少し自由度の高い用途地域になるのではないかという気がいたしますが、いかがでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 田口都市計画課長。

◎都市計画課長【田口貴之君】 まず、1点目の生産緑地との関連についてですけれども、今回対象としております区域については、おっしゃるとおり生産緑地が大半を占めてございます。こちらについては、後ほど諮問いたします生産緑地のところも関連ございますけれども、今回、このエリアでの解除はございませんでした。引き続き、農地の保全のため、生産緑地の指定につきましては続けていきたいと考えております。

それから、沿道住宅地区AとBの違いですけれども、おっしゃるとおりB地区のほうが用途の制限上共同住宅が立地できないということで厳しくしております。これはB地区の後背にあります現在農地として土地利用されています土地と直接隣接してございますので、そちらへの営農環境への配慮として、できるだけ居住施設を共存させないような、混在させないような形で厳しくしております。

◎会長【村尾公一君】 ほかに御発言ございますでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 ほかに御発言もないようですので、ただいまの案件についてお諮りいたします。表決の方法は、審議会運営基準第21の規定により挙手といたします。

諮問第1号八王子市都市計画用途地区の変更について、ないし、諮問第4号八王子市都市計画地区計画下柚木地区地区計画の変更について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

◎会長【村尾公一君】 全員であります。よって、本案件につきましては、原案を適当なものと認める答申をすることに決定いたします。

◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第5号を議題といたします。事務局から案件を朗読させます。

〔事務局案件朗読〕

◎会長【村尾公一君】 続きまして、市側から説明願います。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋清志君】 諮問第5号について御説明いたします。本件は八王子市決定の案件でございます。

本案件の資料ですが、事前に送付させていただいたものが2点ございます。諮問第5号資料八王子都市計画地区計画南大沢センター地区地区計画の変更について、及び、これらの諮問資料を抜粋し取りまとめた参考資料南大沢センター地区の都市計画変更についてでございます。不足はございませんでしょうか。

諮問内容の説明は参考資料をもとにさせていただきます。

1 ページを御覧ください。初めに、1. 対象区域の位置について御説明いたします。南大沢センター地区は、多摩ニュータウンの西側、京王相模原線南大沢駅周辺に位置する面積5.6ヘクタールの区域です。

続いて、2. 変更の目的と背景について御説明いたします。令和5年3月、東京都において南大沢駅周辺地区まちづくり方針が策定されたことを契機に、ここに示された土地利用の方針と地区計画の当初決定から25年経過した現状の地区の特性等を踏まえ、制限内容の見直しを行うものです。

2 ページを御覧ください。3. 上位計画について御説明いたします。八王子市都市計画マスタープランでは、地域拠点である南大沢駅周辺を主に一般商業複合地として位置づけ、中心拠点の機能と連携し、地域住民の都市活動や日常生活の利便性向上と交流の中心とするため、商業、業務などの機能集積を図るとしております。

次に、令和5年3月に東京都が策定した南大沢駅周辺地区まちづくり方針では、土地利用の方針として、ゆとりとにぎわい交流ゾーンについては、商業・サテライトオフィス・シェアオフィス・交流施設等の多様な施設機能の集積を図るなどとし、文化・ゆとりとにぎわい複合ゾーンについては、公共サービス施設や商業・業務施設、生活利便施設や文化・娯楽施設の集積を生かすなどとし、学術・研究・研修ゾーンについては、既に集積している教育施設や研究開発施設等の操業環境の維持・向上を図るなどとしております。

3 ページを御覧ください。4. 現在の都市計画について御説明いたします。まず、用途地域等についてですが、南大沢駅周辺地区まちづくり方針のゆとりとにぎわい交流ゾーンについては、用途地域を商業地域、建蔽率80%、容積率400%、防火地域、文化・ゆとりとにぎわい複合ゾーンについては、近隣商業地域、建蔽率60%、容積率300%、第3種高度地区、準防火地域、学術・研究・研修ゾーンについては、第二種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、第2種高度地区、準防火地域にそれぞれ指定しております。

4 ページを御覧ください。地区計画についてですが、図と表でお示ししているとおり、地区を4つに区分し、それぞれの特性に応じて建築物等の用途や形態に関する制限を規定していま

すが、今回の変更では、赤字でお示ししている箇所の制限について変更します。

5ページを御覧ください。5. 現行都市計画の課題と変更案について御説明いたします。まず、センターA地区についてでございます。現状は多数の商業・業務機能等が集積していますが、都用地にある商業施設は令和7年には定期借地契約が終了し、今後、新たな事業者選定や建築物の更新が予定されております。この都用地部分に規定する建築物の高さの制限等は、地区計画を決定した平成9年当時の商業施設の主流に合わせた設定をしておりますが、経年とともに主流が変化しており、今後の誘致への影響が懸念されるところでございます。そこで、引き続き周辺環境との調和に配慮しつつ集客力の確保を推進するため、建築物等の高さの限度及び壁面の位置の制限の変更を行います。

変更内容について御説明いたします。6ページの図と合わせて御覧ください。現行の壁面の位置の制限では、都用地部分については原則20メートル以上としていますが、高さ8メートルから9メートルまでの建築物は適用除外としております。この高さの限度の根拠は、階高を4メートル前後として想定したのですが、変更案では、近年の商業施設の階高の主流5メートルから6メートルに合わせ、高さの最高限度を12メートルといたします。また、現行では、高さ9メートル以下の建築物は、壁面の位置の制限を原則2メートル以内としていますが、圧迫感の低減や、おもてなしの演出に寄与している現状の壁面後退距離を維持するため、1.5メートル以上としています。

7ページを御覧ください。沿道型業務施設地区についてでございます。本地区についてはA地区とB地区に分けて整理しております。南大沢駅より東側に位置するA地区については、幹線道路の本線に面しており、大規模な商業・業務施設等が既に立地しております。一方、西側のB地区については、幹線道路の本線に直接接していないことや敷地の規模・形状等から、大規模な商業・業務施設の立地が難しい状況となっております。そこで、B地区においてのみ、中小規模の商業・業務機能についても立地促進が図れるよう、建築物の用途の制限の変更を行います。

変更内容についてですが、現行では、居住施設を厳格に制限することで商業・業務施設の集積を図ろうとするものでしたが、変更案では、居住施設の1階部分に中小規模の商業・業務機能が入居する複合施設の立地を可能とするため、現行の規定を削除いたします。

8ページを御覧ください。最後に、公益施設地区について御説明いたします。現状は、学術・研究環境を中心とした公益的施設が集積し、他用途との混在がなく、良好な操業環境が形成されております。しかし、現行の都市計画では、居住系用途の立地も可能としているため、土地利用転換に伴う操業環境への影響が懸念されております。そこで、現状の操業環境の維持を図るため、建築物等の用途の制限の変更を行います。

変更内容についてですが、現行では、一定規模未満の共同住宅の立地が可能ですが、変更案では、居住系用途の混在を防ぐため、新たに共同住宅を建築できないものとして追加いたしま

す。

以上が、諮問第5号についての説明でございます。なお、これらの案件につきましては、都市計画法第17条の規定に基づき、都市計画変更の案を令和5年9月1日から2週間の公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしく御審議くださいますよう、お願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 それでは、審議を始めます。委員の御発言を求めます。長堀委員。

◎第16番【長堀嘉一君】 長堀でございます。資料の5ページから6ページにかけて質問いたします。現行案は平成9年度の商業施設の主流に合わせて階高4メートルという御説明でしたけれども、現行の最低限度と最高限度の高さの制限が8メートルと9メートルとあります。階高であれば8メートルだと思うのですけれども、9メートルまで最高限度を設けたということは、防水上のパラペットとかそういったものも考えたのか、それで1メートルの差を設けたのかと推測します。

今回の最高限度は12メートルで、5から6メートルの階高を想定され、6メートルとして12メートルとのことですので、現行の1メートルの差を変更後も設けて、13メートルと12メートルというふうに最高限度と最低限度を設定されてはどうかと思うのですけれどもいかがでしょうか。よろしくお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 田口都市計画課長。

◎都市計画課長【田口貴之君】 まず、現行の最高限度9メートルにつきましては、主流が4メートル前後ということで、4メートルを少し超える場合もございますので、そういった意味で9メートルとしていたところなのですけれども、今回、最低限度は設けておりません。理由といたしましては、現行、2階建てを誘導しようというところから最低限度を8メートルとしておりました。それによって床面積を確保することによって、にぎわいや集客を図ろうとしていましたが、こういったにぎわいや集客、あるいは、東京都が定めておりますまちづくり方針を実現するための機能誘導や施設整備につきましては、今後は事業者の創意工夫により行われるものと、創意工夫に委ねるものとして、その自由度をあまり地区計画で狭める必要はないだろうということで、最高限度12メートルを超えないようにというのは義務づけるのですけれども、最低限11メートル以上にしなさいとかそういった最低限度は撤廃をさせていただきました。

◎第16番【長堀嘉一君】 御説明ですと、私は最低限度を12メートルにしたらどうかと思ったんです。確かに、商業施設は6メートルぐらいあるのが普通です。都心の駅前の施設では6メートルを超えるものもたくさんあり、10メートルとかは普通にあります。ですから、最低限度12メートルで、最高限度を13メートルにするとか、もう少し自由度を設けてあげたほうが商業者にとっては自由度があるのではないかと考えた次第です。いかがでしょうか。

◎都市計画課長【田口貴之君】 我々の調べでは、近隣の商業施設を一通り見て調べているの

ですけれども、6メートルを超えている事例というのは見つからず、5メートル台に大体収まっていますので、12メートルまでといたしました。

◎会長【村尾公一君】 ほかに御発言ございませんでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 ほかに御発言もないようですので、ただいまの案件についてお諮りいたします。表決の方法は、審議会運営基準第21の規定により挙手といたします。

諮問第5号八王子都市計画地区計画南大沢センター地区地区計画の変更について、原案を適当なものとする方の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

◎会長【村尾公一君】 全員であります。よって、本案件につきましては原案を適当なものとする答申をすることに決定いたします。

.....
◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第6号を議題といたします。事務局から案件を朗読させます。

[事務局案件朗読]

◎会長【村尾公一君】 続きまして、市側から説明願います。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋清志君】 それでは、諮問第6号について御説明いたします。本件は、八王子市決定の案件でございます。

本案件の資料ですが、事前に送付させていただいたものが2点ございます。諮問第6号資料八王子都市計画地区計画宮下町大学用地地区地区計画の変更について、及び、これらの諮問資料を抜粋し取りまとめました参考資料宮下町大学用地地区の都市計画変更についてでございます。不足はございませんでしょうか。

それでは、諮問内容の説明は、参考資料をもとにさせていただきます。

1ページを御覧ください。はじめに対象区域の位置について御説明いたします。宮下町大学用地地区は、中央道八王子インターチェンジと圏央道あきる野インターチェンジの間に位置し、滝山街道に接する面積約13.2ヘクタールの区域です。現在、杏林大学が立地しております。

続いて、2. 変更の目的と背景について御説明いたします。杏林大学は、昭和45年から本地区に立地していましたが、平成28年4月に全面移転したことを受け、本市では、新たな土地利用への転換に備え、平成29年11月に本地区計画の都市計画決定を行いました。

その後、令和4年4月には、杏林大学は本地区に回帰しましたが、今後、研修所、学生寮等の増築など、教育・研究環境の拡充を着実に進めたいという意向を示しております。このような状況を受け、従前の建築物を活用した大学機能の維持や更なる機能拡張など、学生と大学を取巻く環境の整備を支援するため、本地区計画の見直しを行うものです。

2ページを御覧ください。3. 上位計画について御説明いたします。八王子市都市計画マスタープランでは、本地区の土地利用方針を公共公益施設としております。また、学園都市づくりの基本理念と基本方針を掲げたはちおうじ学園都市ビジョンでは、大学等と地域がともに発展するまちづくりを基本理念に、また、学生の生活環境の向上と、大学等に関わる都市基盤の整備に重点をおき、学生と大学等を取巻く環境の整備を推進するを基本方針の一つとしております。

3ページを御覧ください。4. 現在の都市計画について御説明いたします。まず、区域区分、用途地域等についてですが、本地区は、市街化調整区域で、用途地域の指定はありません。

4ページを御覧ください。地区計画についてですが、土地利用の方針では、自然豊かな環境やゆとりある土地利用を保全、活かしつつ、学習・研究業務環境の整備を図るなどとしています。表でお示ししているとおり、建築物等の用途や形態に関する制限を規定しておりますが、今回の変更では、オレンジ色でお示ししている3つの項目について変更いたします。

5ページを御覧ください。5. 現行都市計画の課題と変更案について御説明いたします。まず、建築物等の用途の制限の変更についてですが、現行では、建築できるものを5つに限定しており、学生の生活環境の向上に資する学生寮等の立地が制限されています。変更案では、大学等の学生や教職員等が居住するものに限り、共同住宅や寄宿舎の建築を可能といたします。

6ページを御覧ください。続いて、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度の変更について御説明いたします。壁面の位置の制限は、外壁等から敷地境界線までの距離を2メートル以上とし、建築物の高さの最高限度は25メートルとしています。どちらの制限についても、都市計画決定時点において既に立地していた建築物は適用除外となりますが、現行では、同一敷地内に新たな建築物を建築しようとする場合、既に立地している建築物も制限の適用を受けることとなるため、既存建築物を残した増築等ができない状況になっております。

変更案では、これらの制限について、現に存する建築物に対する除外規定を追加しています。これにより既存の建築物の活用が可能となります。

以上が諮問第6号についての説明でございます。なお、これらの案件につきまして、都市計画法第17条の規定に基づき、都市計画変更の案を令和5年9月1日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしく御審議くださいますよう、お願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 それでは、審議を始めます。委員の御発言を求めます。市古委員。

◎会長職務代理【市古太郎君】 質問ということではないのですが、諮問第6号資料の6ページの表の一番下、建築物等の高さの最高限度の今回の変更箇所の「令和5年八王子市」の次のところがございますけれども、もしかしたら変換誤りかなと思ひまして、御確認をとということでございます。

◎会長【村尾公一君】 告示が「告げて示す」の漢字になっていないということですよ。

◎都市計画課長【田口貴之君】 大変申し訳ございません。御指摘いただいた点ともう一つ、高さの最高限度が25平方メートルとなっているところを25メートルに併せて修正したいと思えます。

◎会長【村尾公一君】 後ほど訂正して、私のほうで確認します。ほかにいかがでしょうか。
(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 ほかに御発言もないようですので、ただいまの案件についてお諮りいたします。表決の方法は、審議会運営基準第21の規定により挙手といたします。

諮問第6号八王子都市計画地区計画宮下町大学用地地区地区計画の変更について、原案を適当なものとする方の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

◎会長【村尾公一君】 全員であります。よって本案件につきましては、原案を適当なものとする答申をすることに決定いたします。

.....
◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第7号を議題といたします。なお、審議会運営基準第10号の規定により、案件に利害関係のある委員はその議事に参与することができないため、この議事の間、船木委員の退室を求めます。よろしくお願ひします。

[午後2時47分 船木委員退室]

◎会長【村尾公一君】 それでは、事務局から案件を朗読させます。

[事務局案件朗読]

◎会長【村尾公一君】 続きまして、市側から説明を願ひます。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋清志君】 それでは、諮問第7号について御説明いたします。本案件は八王子市決定でございます。

本案件の資料ですが、事前に送付させていただいたものが4点ございます。諮問第7号資料八王子都市計画生産緑地地区の変更について、参考資料1生産緑地地区の変更について、参考資料2追加指定を行う地区の航空写真、参考資料3八王子都市計画生産緑地地区変更箇所位置図でございます。不足はございませんでしょうか。

説明は、参考資料をもとにさせていただきます。

1ページの下段、1変更概要を御覧ください。今回の変更により、本市の生産緑地地区の全地区数は1,000地区、合計面積は約207.95ヘクタールとなります。

続きまして、2ページを御覧ください。2削除を行う地区についてですが、今回、削除の対象となる地区は80地区、面積は約10.90ヘクタールでございます。削除理由の内訳につきましては、3地区が公共施設等の用地に転用されたもの、55地区は指定から30年経過したことが理由であるもの、24地区は死亡や故障により営農が困難になり行為制限が解除されたものでございます。

続きまして、3ページを御覧ください。3追加を行う地区についてでございます。今回、追加の対象となる地区は9地区、面積は約3,230平方メートルでございます。

続きまして、4削除して追加を行う地区についてですが、今回、対象となる地区は1地区です。行為制限が解除された後に所有権が移転し、新たな所有者から指定の申請があったことから、削除と追加を同時に行うものでございます。生産緑地の追加に当たっては、4ページの指定要件について定めた八王子市生産緑地地区指定要綱第3条の指定要件を全て満たし、第4条の指定対象農地等のいずれかに該当するものを指定しております。参考資料1の説明は以上でございます。

参考資料2については、追加指定を行う地区の航空写真をお示ししてございます。

また、参考資料3に変更箇所位置図を示しております。

それでは、変更を行う地区について、例を挙げて御説明いたします。お手元に諮問第7号資料八王子市都市計画生産緑地地区の変更についてを御用意ください。

インデックス1、44ページの図面を御覧ください。削除のうち営農困難を理由とするものの例でございます。黒色で塗られた区域、地区番号896番は、緑町地内に位置する面積約810平方メートルの地区です。所有者の死亡に伴い買取り申出がありましたが、地方公共団体等からの買取り希望がなく、農業従事者にあっせんを行いました。買取り申出から3か月以内に所有権移転が行われなかったため、生産緑地法第14条の規定により、生産緑地地区内における行為の制限が解除されたものでございます。

続きまして、インデックス2、55ページの図面を御覧ください。追加指定の例でございます。ピンク色で塗られた区域、地区番号1249番は上柚木地内に位置する面積約470平方メートルの地区です。八王子市生産緑地地区指定要綱第4条第2号に基づき、公害又は災害の防止の観点から特に効果が期待できるものとして、追加するものでございます。

次に、ページ戻りましてインデックス3、33ページの図面を御覧ください。削除して追加指定する例でございます。水色で塗られた区域、地区番号695番は大谷町地内に位置する面積約1200平方メートルの地区です。行為制限が解除された後に所有者が移転し、新たな所有者から指定申請があったことから、削除と追加を同時に行います。

以上が、諮問第7号についての御説明でございます。なお、これらの案件につきまして、都市計画法第17条の規定にもとづき、都市計画変更の案を令和5年8月28日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしく御審議くださいますよう、お願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 それでは、審議を始めます。委員の御発言を求めます。中川原委員。

◎第3番【中川原勝弘君】 要望があります。都市計画生産緑地地区の変更では、地区数及び面積において毎年減少しております。そのデータは参考資料1の1ページの変更概要として記載されていますが、変更前と変更後の数値のみです。しかし、生産緑地地区全体に対して、ど

の程度の割合で減少しているのかが今後非常に重要だと考えますので、割合も明記していただきたいと思います。例えば、八王子市都市計画マスタープランの改定について（中間報告）の別紙2【参考資料 報告事項】、17ページ右下の表です。できましたら、生産緑地地区の変更の際、明記していただけると分かりやすいかと思います。御検討をお願いいたします。以上です。

◎会長【村尾公一君】 田口都市計画課長

◎都市計画課長【田口貴之君】 御意見を踏まえまして、次年度以降検討させていただきます。

◎会長【村尾公一君】 ほかに御発言ございますでしょうか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

◎会長【村尾公一君】 ほかに御発言もないようですので、ただいまの案件についてお諮りいたします。表決の方法は、審議会運営基準第21の規定によりまして挙手といたします。

諮問第7号八王子市都市計画生産緑地地区の変更について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

◎会長【村尾公一君】 全員であります。よって本案件につきましては、原案を適当なものとして認める答申をすることに決定いたします。

退室されている舩木委員の入室を求めます。

〔午後2時55分 舩木委員入室〕

.....
◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第8号を議題といたします。事務局から案件を朗読させます。

〔事務局案件朗読〕

◎会長【村尾公一君】 続きまして、市側から説明願います。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋清志君】 諮問第8号特定生産緑地の指定について御説明いたします。

本案件については、本審議会に意見聴取を行うものでございます。

本案件の資料ですが、事前に送付させていただいたものが2点ございます。諮問第8号資料特定生産緑地の指定について、及び、参考資料諮問第8号特定生産緑地の指定についてでございます。

諮問内容の説明は、参考資料をもとにさせていただきます。

1ページの下段を御覧ください。特定生産緑地は、生産緑地指定から30年経過する前に、所有者の同意のもと特定生産緑地に指定することで税制に関する優遇が10年間延長される制度でございます。特定生産緑地の指定に当たっては、生産緑地法の規定により、都市計画審議会に意見の聴取を行うこととされております。

2ページを御覧ください。まず、2令和5年度指定概要について御説明いたします。今回の

変更により、本市の特定生産緑地指定の全体の地区数は860地区、指定の合計面積は約182.13ヘクタールとなります。

続きまして、3新規指定を行う位置及び区域についてでございますが、今回、特定生産緑地の新規指定を行う地区は5地区でございます。個別地区の位置や面積等は、諮問第8号資料に掲載した一覧表及び図面でお示ししてございます。

説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 それでは、審議を始めます。委員の御発言を求めます。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 御発言もないようですので、ただいまの案件についてお諮りいたします。表決の方法は、審議会運営基準第21の規定によりまして挙手といたします。

諮問第8号特定生産緑地の指定について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

◎会長【村尾公一君】 挙手が全員であります。よって、本案件につきましては、原案を適当なものと認める答申をすることに決定いたします。

.....
◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第9号を議題といたします。事務局から案件を朗読させます。

[事務局案件朗読]

◎会長【村尾公一君】 続きまして、市側から説明願います。真辺資源循環部長。

◎資源循環部長【真辺薫君】 それでは、諮問第9号八王子都市計画ごみ焼却場の変更についてですが、事前に資料を配りしました資料は、諮問第9号資料八王子都市計画ごみ焼却場の変更についてと、これらをまとめました参考資料八王子都市計画ごみ焼却場の変更についてでございます。参考資料のほうで御説明させていただきます。

本案件は、八王子市決定案件でございます。

お手元の資料、1枚めぐりまして、1ページを御覧ください。変更概要です。都市計画ごみ焼却場のうち、第1号北野清掃工場を廃止いたします。名称は、表の1号北野清掃工場、位置は八王子市北野町地内、面積約1.9ヘクタール、備考として1日当たりの処理能力100トンでございます。

次のページをお開きください。位置図でございます。京王八王子駅から東に1キロメートルほどの区域を線で囲ってあります。こちらを都市計画廃止区域としております。

次のページを御覧ください。3計画図、都市計画を廃止する区域でございます。都市計画を廃止する区域は黒い線で囲んだ部分でございます。

次のページをお開きください。4都市計画を廃止する理由についてです。周辺環境との調和、ごみ量の見通し、輸送効率等から、本市に必要な焼却施設の規模・位置を総合的に勘案した結

果、北野清掃工場の都市計画を廃止いたします。なお、関連する計画といたしましては、循環型都市八王子プラン（ごみ処理基本計画）、次に、北野下水処理場・清掃工場跡地活用基本構想です。

最後になりますが、今回の案件につきましては、都市計画法第17条の規定により、令和5年9月6日から19日までの間、2週間、公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上となります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 それでは、審議を始めます。委員の御発言を求めます。

（「なし」と呼ぶ者あり）

◎会長【村尾公一君】 御発言もないようですので、ただいまの案件についてお諮りいたします。表決の方法は、審議会運営基準第21の規定により挙手といたします。

諮問第9号八王子都市計画ごみ焼却場の変更について（第1号北野清掃工場）について、原案を適当なものとする方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

◎会長【村尾公一君】 全員であります。よって、本案件につきましては、原案を適当なものとする答申をすることに決定いたします。

.....

◎会長【村尾公一君】 続きまして、報告事項の申し出がございます。報告事項、八王子都市計画マスタープランの改定について（中間報告）を御報告願います。倉田土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【倉田貴文君】 それでは、八王子市都市計画マスタープランの改定について御報告をさせていただきます。

初めに、資料の確認をお願いいたします。資料は3種類ございます。まず、本件の概要を示しております報告事項資料。続いて、改定の概要を示しております、別紙1参考資料八王子市都市計画マスタープランの改定について（中間報告）というA4横のスライドでございます。最後に、本市の現状と見通しをまとめた、別紙2参考資料、A4縦の冊子でございます。不足などございませんでしょうか。

それでは、本件の内容について御説明いたします。報告事項資料を御用意ください。

1 報告趣旨でございますが、都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定される市町村が定める都市計画に関する基本的な方針とされています。本市の都市計画マスタープランについては、改定作業に着手する旨を令和4年7月に本審議会にて御報告させていただいたところです。このたび、将来ビジョン、都市づくりの方針について見直しの方向性をまとめたことから、その内容について御意見を賜りたく、報告させていただくものです。

続きまして、報告内容でございますが、参考資料、別紙1八王子市都市計画マスタープランの改定について（中間報告）を御用意ください。

2ページを御覧ください。前回、御報告をした改定の基本的な考え方についてでございますが、近年の社会環境は目まぐるしく変化しているものの、集約型都市構造の重要性は変わらないことから、現行の都市計画マスタープランに示す将来都市構造を継承することといたしております。さらに、目指す都市像の実現に向けて、土地利用制度の活用方針の改定に向けた検討を並行して行っております。

3ページを御覧ください。参考に改定の全体像をお示ししてございます。左に都市計画マスタープランの構成、右に改定の方向性を記しております。青く着色している部分が本日の報告事項で、ビジョンや基本理念などの普遍的なものは継承し、一部、時代の変化に合わせたものについては、適宜見直しを行うといった内容とさせていただきます。

4ページを御覧ください。ここからが新規の御報告となります。まず、本市の都市づくりを取り巻く環境についてでございますが、今後20年の都市づくりを考える上で着目すべき点を分野別にお示ししております。根拠となるデータは、別紙2参考資料にお示しをしております。将来的な人口密度の低下と地域偏在、その一方で進む自然的土地利用の減少と宅地の増加、移動における公共交通分担率の増加、約50%と高い市内就業者割合、都市農地とその担い手の減少、災害ハザードエリアにおける居住の分布、また、税収減と民生費の増加により厳しさを増す市の財政状況といったことに加えまして、社会の潮流として、環境、防災、人とのつながりも含め、暮らしの質を重視するライフスタイル・価値観への変化、また、新たな都市づくりの手法であるDX、次世代交通に加えて、ストックマネジメントの重要性が出てきていると認識しております。

5ページを御覧ください。ただいま御説明をいたしました都市づくりを取り巻く環境から、見直しに当たっての論点と改定の視点を整理させていただいております。改定の視点は、右にございます視点1から、働く場の確保、ストックマネジメントの推進、多様なニーズに応える都市空間の創出、移動しやすく脱炭素に貢献する交通環境づくり、災害リスクに応じた回避・軽減策の展開、以上の5点でございます。

これらを踏まえたビジョンの見直しの考え方について、6ページを御覧ください。ビジョンは、現行計画を継承した上で、ビジョンを構成する要素について、世代を超えて住み継げるまちをキーワードに、改定の視点、新たな概念などを反映します。

具体的なイメージにつきましては7ページを御覧ください。都市ビジョンと改定の視点との関係をマトリクスの表で示しております。表中、太字の部分として、全ての人が移動しやすい交通環境づくり、職住学遊が調和した市街地の形成、公共施設の再編による都市機能の集積と歩きたくなるまちなかづくり、身近なみどりの質の向上、歩いて暮らせる身近な生活圏の構築、歴史文化施設を活かす土地利用、災害に強く質の高い都市基盤整備の誘導などが特に重要な要素と考えております。

8ページを御覧ください。都市づくりの方針の見直しの考え方についてでございますが、現

行計画の体系に沿って主な見直しのポイントをお示ししてございます。市街地整備・交通分野においては、車中心から人中心の道路空間への再構築、産業用地の新規創出を進めるとともに、次世代交通の導入などによる移動のしやすさの向上を目指します。

みどり・環境分野におきましては、農地、里山は活用を通じて質を高め、適切な状態で維持するとともに、日本遺産など地域資源を活かした観光振興を進めます。また、開発圧力が懸念されるエリアにおきましては、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用誘導を図ります。

防災分野では、災害リスクを踏まえた居住地選択とともに、開発、建築計画によるリスク回避を促します。

土地利用の方針においては、空間がもたらす機能・物質的な豊かさから発展し、様々な活動が展開される持続可能で多様性に富んだ空間形成に対する考えを示したいと考えております。

次に、これらの実現化に向けた取組のイメージを最後にお示ししてございます。9ページを御覧ください。市民の皆様や事業者の皆様など、多様な主体が描く小さな単位のまちづくりに関する構想を都市計画マスタープランに随時位置づける仕組みを構築したいと考えてございます。その理由につきましては、都市計画マスタープランは、おおむね10年ごとに社会情勢等の変化を踏まえ改定をいたしてまいりましたが、将来予測が不確実な今日において、10年先を見通すことは非常に困難な状況等もございます。

そこで、例に示しますような地域づくりの動きや事業者の皆様などからの都市計画の提案などについて、都市計画マスタープランとの整合性の確認や本審議会での議論などを経た上で、都市計画変更へと速やかにつなげる仕組みを構築します。これにより、都市計画マスタープランが示す基本的な考え方は堅持しつつ、都市づくりの機動力と柔軟性を確保するとともに、産学官民協創による都市づくりの実効性を高めてまいりたいと考えております。

最後に、再度、報告事項資料にお戻りください。今後の予定についてでございます。本日もいただいた意見も踏まえ、都市計画マスタープランの素案を取りまとめ、本審議会に再度御報告をさせていただきたいと思っております。その後、パブリックコメントを実施し、改定案を取りまとめ、改めて本審議会に諮問し、策定・公表といった流れを考えてございます。報告は以上でございます。

◎会長【村尾公一君】 　　ただいまの報告に対し、何か御質問がありましたらお伺いいたします。船木委員。

◎第8番【船木翔平君】 　　都市防災について、8ページです。災害リスクに応じた開発、建築行為の適正な誘導ですけれども、誘導というのは、条例なのか、地区計画で改めて示すのか、どのようなことを想定されていますでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 　　倉田土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【倉田貴文君】 　　最近国などでは、こういった災害率が高い、例えば土砂

災害警戒区域ですとか、そういったところへの居住に対する制限を、いろいろな関連法令をかけたかといったような考え方も出ております。さらに、都市計画の中では、そういった浸水区域等リスクが高いところにおいて、積極的な居住を促さないといったような誘導といった形の中で、将来的に都市が今後縮小または変化していく中で、都市の安全性を相対的に高めていくといったような考え方がございます。

本市もこのマスタープランをつくるに当たって、そういった今後のリスクを未然に回避できるような都市づくりといった方向性を打ち出し、手法につきましては、今後、国の法制度等、そちらを鑑みながら適正に対応していきたいと考えてございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかに御質問ございますでしょうか。森委員。

◎第11番【森喜彦君】 先ほどの舩木委員の発言に関連するようではありますが、私からも都市防災について1点、それから、市街地整備交通について1点お伺いしたいと思います。

まずは、都市防災についてですけれども、先ほど建築行為の適正な誘導に関して、居住に対する制限などといった考えなどもお示しいただいたところでもあります。一方で、八王子は豊かな山林などを擁する市ではございますけれども、山林地区において、里山の保全活動でありますとか山林の適正管理、こういったものがなければなかなか防災を実現するという事は難しいと思います。

そういった中で、山の中に暮らして林業などを営む人、そういった方の居住を確保することですとか、産業を誘致すること、こういった視点もまた一方で必要ではないかと思っておりますけれども、その点に関するお考えをお聞かせください。

◎会長【村尾公一君】 倉田土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【倉田貴文君】 そういった今後放置され荒廃していくようなみどりに対しては、やはり利用されることで適正に維持管理をし、その結果、安全性も保たれるといったような実情がございますので、こちらにもお示ししましたように、まちづくりの活用を促すような仕組み、御指摘いただいたような居住誘導というハードの取組みもございますが、新たなNPOなどをつくって活動の場としているといったような事例もございますので、そういったソフト面も含めて、全体的なハード、ソフトのまちづくりを進めることで、地域の活力と、ひいては地域の防災性の向上といったものを図るような方向性を打ち出したいと考えてございます。

◎第11番【森喜彦君】 農林業ですとか農業などを営む際においては、従事される方が身を置く場所でありまして、機材を置く場所ですとか、そういった様々な設備なども必要とされていると思っておりますので、そういった活動ができるようなところもしっかり支えていただきたいと思います。

続いて、市街地整備・交通についてですけれども、公共交通、人々のモビリティをしっかりと支えていくことが都市基盤の要だと思っておりますけれども、この中には自動運転、M a a

Sなどの先端技術導入による公共交通の利便性向上と利用促進といった項目が8ページに挙げられております。ドライバーの担い手不足が言われている中で、こういった自動運転や効率性の向上といったことにも確かに期待がかけられている一方で、自動運転は技術的には様々進歩しているものの、安全性確保においてどこまでハード面で支えることができるのか。事故が起こったときに誰がどのように責任取るのかということも含めまして、これを実際に社会実装する際には様々なハード面の整備が必要ではないかという意見があります。あるいは、マッチングアプリなどを使ったライドシェアなどで、逆に公共交通だとか事業者が撤退してしまい地域交通の手段が失われてしまう、そういったリスクなども懸念されている中で、先端技術というのはいろいろありますけれども、これを、今後10年を左右するようなマスタープランに導入することについては、非常に様々な視点からの検証、精査といったものが必要ではないかというふうに思うところであります。

実際に、例えば、自動運転を実装するために、道幅をもっと広くして専用レーンを設けるとか、あるいは、ソフト面でこのエリアについてはなかなか民間の公共交通事業者も入りにくいエリアでありますので、例えば自動運転を導入するとか、そういうソフト面の話ですとか、具体的にどのような視点で先端技術導入といったものをお考えなのか、その点について教えてください。

◎土地利用計画課長【倉田貴文君】 今まさにおっしゃっていただいたように、公共交通、自動運転など全世界的に日進月歩という形で目まぐるしく状況が変化しております。最近、国などでの議論もありますように、そういった技術を活かした公共交通の今後の在り方といったものは議論をされているところでございます。

八王子市も、こちらにも書かせていただいたとおり、ハード及びソフトについて進める必要があります。その中で、ハード的な特徴から言うと、八王子市は市域が広いといったところがございますので、ニュータウンのような基盤が整備された市街地もあれば、中心市街地、また、その周辺の既成市街地もあります。逆に、里山地域の比較的広い環境で、人の移動は少ないまでも、農として活用できるような広い空間もあり、そういったいろいろな街の顔を持つ中で、そういった実験的な取組もございますので、そういった八王子市の特徴、地域特性を生かした今後の自動運転やMaaS、また次世代の公共交通の在り方について実験的に取り組むには非常に八王子市の特徴を生かせるのではないのでしょうか。

また、実際に北野台等で地域の方々に御協力いただきながら、新たな交通のゴルフカートを使った取組などもこれまで実験的に取り組んでいるところもございますので、今後、その技術を注視しながら適宜、実験など地域の皆様と一緒に取り組むことで、各地域に合った姿というものを見据えていくべきじゃないかと考えてございます。ただ、八王子市も既に公共交通の事業者様はかなりいらっしゃいますので、そういった方々と対話を図りながら、今後の状況変化に応じた対応をしてみたいと考えてございます。

◎第11番【森喜彦君】 ありがとうございます。ぜひ交通事業者、実際従事されている従事者ですとか関係団体の方と意見を交換しながら検討を進めていただけたらと思います。まず第一に安全性、そして持続可能性ということだと思いますので、ぜひよろしく願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 中川原委員。

◎第3番【中川原勝弘君】 別紙2の27ページから32ページの都市経営では、将来歳出増が予測され、その結果、公共施設の適切な維持管理が課題であると記載されていて、大変気になりました。歳入増のキーワードは、21ページの市内観光客数が年間800万人程度で推移しているということと、日本遺産桑都の観光資源だと思います。インバウンドのように、観光客の集客が増となり、その消費額もまた増となり、結果として歳入増につながることを期待しています。このような視点も目指すビジョンの改定の中に含まれているのでしょうか。よろしく願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 倉田都市計画課長。

◎土地利用計画課長【倉田貴文君】 ありがとうございます。別紙1の8ページに、今後のみどり・都市環境・都市景観に関する方向性として、民間活力の導入による、地域振興・観光振興の推進、みどりの適正な管理を目的とした戦略的な土地利用誘導と書かせていただいています。御指摘のような形も土地利用の政策に含んで、今いろいろ、機会を逃している観光振興と、そちらを地域振興に適切につなげるような土地利用、また、事業者の誘導、建物の誘導等を図ってまいりたいと考えております。

◎第3番【中川原勝弘君】 ありがとうございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかに御質問は。藤賀委員

◎第10番【藤賀雅人君】 意見だけで結構ですけれども、今御指摘、御質問あったように、大きな防災面での取組と、一方で立地適正化計画を策定されておりますので、この辺の整合性を厳密に詰めていくと難しいところが出てくるのではなかろうかと思います。ほかのところでも都市計画マスタープランを、項目ごとだけではなくてエリアでどう考えるかというようなことを検討するところもあると思いますので、この辺の検討の仕方を柔軟に考えていただければと思っております。

◎会長【村尾公一君】 よろしいですか。ほかに御質問ございませんでしょうか。

◎会長職務代理【市古太郎君】 簡単に申し上げさせていただきます。

1つは、文言の件で、別紙2の19ページ、林業の状況の1行目、「経営対数」が「経営体数」ではと気になったので御検討いただければということ。

それから、2点目は都市防災のところ、舩木委員からも御質疑あったところでございますけれども、別紙1の8ページ目のところです。災害リスクに応じた開発、建築行為の適正な誘導というときに、確かに、撤退というか災害リスクに備えて都市的な土地利用を抑えていくというのも国の方針ではあるのですけれども、一方で、中心市街地を中心に、もしくは、本日諮

問事項ともなりました北野の清掃工場などを中心に、明らかにここは守らなければいけない空間である、守らなければいけない場所であるというところは、きちんと安全性を確保し、きちんとした投資をしていく、もしくは、強靱化という視点で逆に進出をせざるを得ないところでは、万全の備えでしていくというのも1つ大事な視点かと感じました。

それから、もう1点は、先ほど森委員から御質問があった山の問題というか、山林の問題、それによる流出というか洪水の問題です。これは確かに、都市計画が扱えるところは少し外れるかもしれないのですが、非常に大事な問題で、ぜひ、進めていくに当たってはモニタリング、それも山の状態が、里山の状態が管理されているかということに加えて、恐らく、雨が降ると流木の流出の問題があると思うのですよね。そのデータを丁寧にモニタリングすることでいろいろな知見が出てくるのかなと思います。都市防災においても、逆に、都市防災は実は法定計画がございませんので、緑とか住宅と比べてですね。ですので、この審議会でも、いろいろ御意見いただいたところがございますので、平常時と大雨のときのデータを取りつつ、適切なというか、創造的なプランが策定されるといいかなと思いました。

◎会長【村尾公一君】 倉田土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【倉田貴文君】 拠点等守らなければいけない場所、そこはきちり守っていく必要があると、御指摘のとおりだと思います。地域づくりなどで、そういった地域の公共施設につきましては、ストックマネジメントの観点から、維持管理費等を抑えつつも、防災機能等不足の部分につきましては強化をして、地域の安全・安心に寄与するといったことが基本的な事項かと認識しております。

その中で、こういった上位計画に位置づけ、立地適正化計画などの拠点に位置づけることで、そういった地域の拠点に手を入れる際には、国費の導入などで災害に強い建築物とするというふうな取組を見据えながら、計画も策定していきたいと考えてございます。

山林のモニターにつきましても、近年、いろいろなリモートセンサー等のデータがございますので、実際に東日本豪雨のときには、恩方地域のほうで地滑りを伴うような、人的被害はありませんでしたけれども、物的被害を伴うような災害も出てきております。そういった最新技術も見据えながら、関係所管と連携して実態の把握には努めたいと考えてございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかに御質問ございますでしょうか。長堀委員。

◎第16番【長堀嘉一君】 私からは2点、要望したいと思います。

まず、1点は、八王子市の都市計画の資料をずっと見せていただくと、今回も出てきてきますけれども、ウォークブルですね、人中心の都市づくりということで、車から人へというのがどの計画を見てもうたっております。例えば、八王子ビジョン2022ですとか、都市づくりビジョン八王子、それから、中心市街地まちづくり方針にも具体的に書いてあったと思います。

まちづくり方針では少し具体化したかなと。東西の放射線通りと子安神社通りを三角形に結んで、歩行者優先につくっていったらどうかといったような計画もあったように思うのですけ

れども、なかなか具体的に進まないなと思いながら、今回、東京都の未来メッセですとか、その前に都市公園を整備されましたけれども、ああいったところを見ると、せっかくああいう拠点整備ができてきましたので、具体的にアイデアがあった三角形の歩行者優先の街をつくるどうか、そういったことを少し具体的にさせていただければ。今回も、ウォークブルについて改定される中に含まれるということですので、ぜひ盛り込んでいただければと思います。

もう一点は、用語の定義をお願いしたいと思ひまして、例えば、参考資料の報告事項の5ページですけれども、どう読むかとちょっと迷ったのが、「都市づくり」という言葉ですとか「まちづくり」、それから「まちなかづくり」とか微妙に理想は違うのだけれどもかなり似たようなことを言っているかなといったような言葉がありまして、お気持ちを込めて書いておられるのだと思うのですが、微妙な違いをぜひ理解しやすいように、用語の定義集でもつくっていただければと思ひました。以上です。

◎会長【村尾公一君】 要望ということでいいですか。

◎第16番【長堀嘉一君】 はい。要望で結構です。

◎会長【村尾公一君】 ほかに御質問ございますでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 ほかにないようですので、報告を終了いたします。

.....

◎会長【村尾公一君】 これをもちまして、本日の会議を閉会いたしますが、最後に、事務局より連絡があります。

◎【事務局】 本日は、審議会の進行に御協力いただきありがとうございました。次回の審議会は、来年1月10日水曜日、午後2時からを予定しております。引き続き御協力をお願いいたします。以上です。ありがとうございました。

◎会長【村尾公一君】 御苦労さまでした。

[午後3時29分閉会]